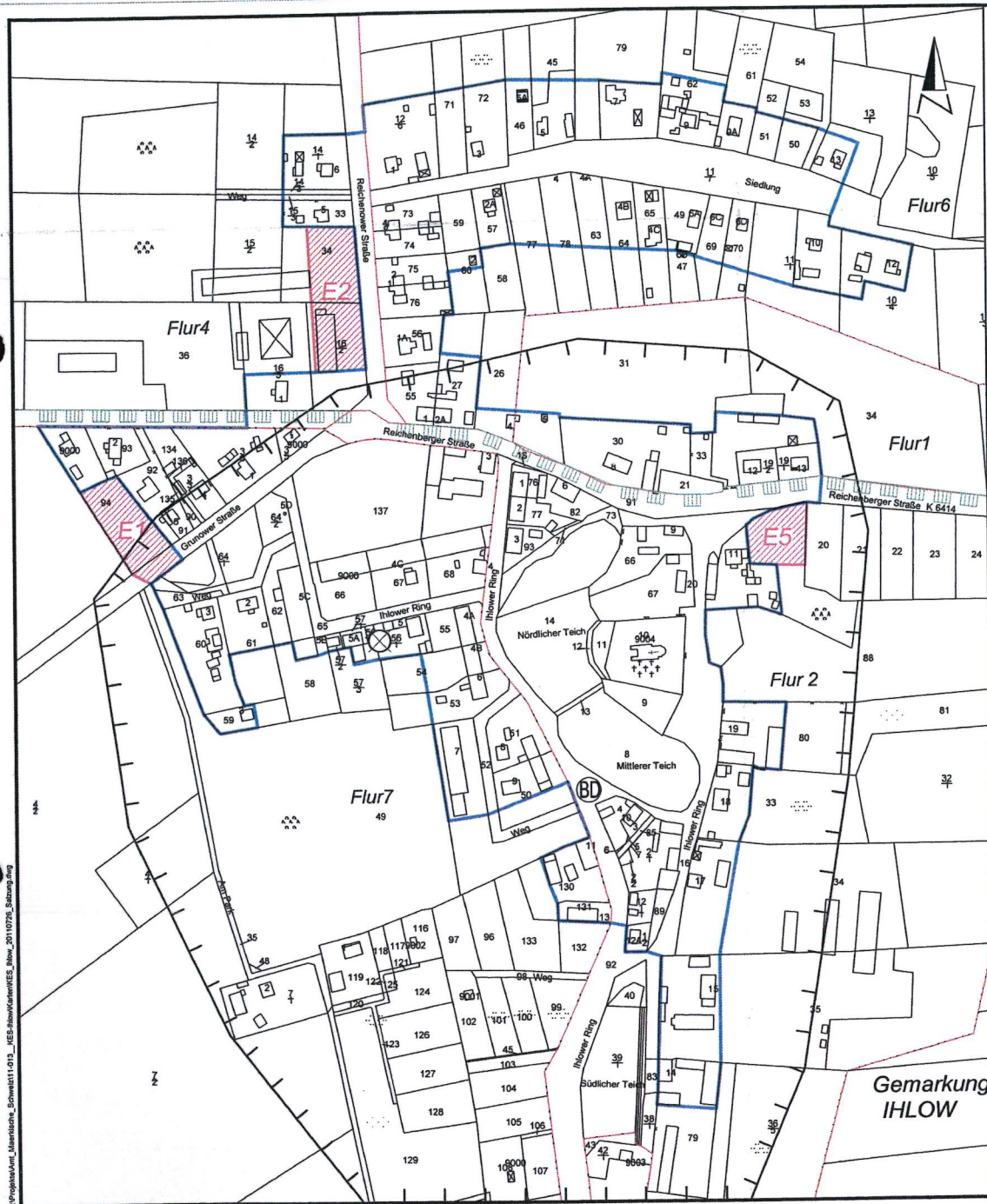




Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

- Festsetzungen gemäß § 34 BauGB**
 - Die Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 5 werden Bestandteil des Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.
 - Die Bebauung der Ergänzungsfläche E 5 ist erst möglich, wenn eine Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes erfolgt ist.
 - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - Für die Ergänzungsflächen gilt: Als Zufahrt zu den Baugrundstücken ist ausschließlich das vorhandene, von der Hauptstraße abzweigende Wegegrundstück zu nutzen.
 - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
 - die Grundstücks- und Garagenzufahrten sind auszuführen in
 - wassergebundener Decke, oder
 - Fugenpflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, oder
 - Rasengittersteinen.
 - Als Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:
 - Ergänzungsfläche E 1:
Die Baumreihe am westlichen Rand, bestehend aus Ahorn und Linden, ist zu erhalten.
 - Ergänzungsfläche E 5:
Der auf dem Gelände vorhandene Nadelholzstreifen ist zu erhalten.
 - Als Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
 - Ergänzungsfläche E 1:
Pro angefangene 150 m² der gesamten Grundstücksfläche ist wahlweise ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, Stammumfang 12 - 14 cm. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
 - Ergänzungsfläche E 2:
Pflanzung einer dreireihigen Laubgehölzhecke auf der Westseite mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter und der Pflanzqualität - Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
 - Ergänzungsfläche E 5:
Pflanzung einer dreireihigen Laubgehölzhecke auf der Ostseite mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter und der Pflanzqualität - Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
- Pflanzliste**
- | Laubbäume | Obstbäume (Hochstamm) |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Quercus petraea (Traubeneiche) | Malus domestica (Kultur-Äpfel) |
| Fagus sylvatica (Rotbuche) | Prunus avium-kultivare (Süßkirsche) |
| Betula pendula (Sandbirke) | Prunus domestica (Kulturpflaume) |
| Tilia cordata (Winterlinde) | Prunus cerasus (Sauerkirsche) |
| Sorbus torminalis (Elsbeere) | Pyrus communis (Kulturbirne) |
| Ulmus laevis (Flatterulme) | |
- Sträucher**
- | | |
|----------------------------------|--|
| Corylus avellana (Haselnuss) | Cornus sanguinea (Roter Hartfrießel) |
| C. monogyna (Eingriff. Weißdorn) | Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) |
| Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) | Rosa canina (Hundsrose) |
| Rosa corymbifera (Heckenrose) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Salix caprea (Salweide) | Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) |
- Obsträucher**
- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) | Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) |
| Rubus idaeus (Himbeere) | Rubus fruticosus (Brombeere) |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat am 28.03.2011 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Ihlow gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat am 21.11.2011 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Offenlage und zur Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange bestimmt.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage des Entwurfs mit Planzeichnung und Begründung erfolgte im Zeitraum vom 09.01.2012 bis 20.02.2012.
 - Mit Schreiben vom 06.01.2012 wurden die betroffene Behörden und weitere TÖB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat in der Sitzung am 27.08.2012 die zum Entwurf vorgebrachten Belange abgewogen.
 - Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Ihlow wurde am 22.01.12 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim als Satzung beschlossen.
- Buckow, den 26.1.13 (Stempel)
- Amtsleiter
- Buckow, den 11. FEB. 2013 (Stempel)
- Amtsleiter
8. Der Satzungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Ihlow der Gemeinde Oberbarnim sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt, Ausgabe 23.1.13, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

- Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Bodendenkmal
- Landschaftsschutzgebiet

Kartengrundlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäude unterschiedlicher Nutzung

Übersicht zur Lage des Planungsgebietes
(ohne Maßstab)
Quelle: © LGB/2011



Lagesystem: ETRS 89

Projekt:	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Gemeinde Oberbarnim, OT Ihlow	Proj.-Nr.:	11-013
	Satzung	Planungsstand:	September 2012
Maßstab:	1 : 2.500	Anschrift Auftraggeber:	Gemeinde Oberbarnim vertreten durch: Amt Märkische Schweiz Hauptstraße 1 15377 Buckow
Auftraggeber:	Gemeinde Oberbarnim	Bearbeiter:	J. Volk, Dr. Schuschke
		Zeichnung-Nr.:	KES-Ihlow_02110725
LANDPLAN GmbH			
15537 Erkner, Am Wasserturm 11 Telefon (03362) 5844-0 Fax (03362) 75043 Internet: http://www.landplan.de			

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ihlow

Projekt-Nr.: 11-013

zuletzt geändert: 04. September 2012

Projektleiter: Dr. Schuschke

Mitarbeit: Dipl. Ing. J. Volk

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043
www.landplan.de, postmaster@landplan.de

LANDPLAN GMBH



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Ihlow der Gemeinde Oberbarnim

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

Stand September 2012

**Auftraggeber: Amt Märkische Schweiz
Hauptstraße 1
15377 Buckow
Im Auftrag der Gemeinde
Oberbarnim**

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Verfahren	3
2	Arbeitsgrundlagen	3
3	Grundlagen zu Plangebiet und Planvorhaben	5
3.1	Beschreibung des Plangebiets	5
3.2	Erläuterung zum § 34 BauGB	6
4	Begründung der Satzungsausweisungen	8
4.1	Begründung der Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	8
4.2	Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)	8
4.2.1	Beschreibung der Ergänzungsflächen	8
4.2.2	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	10
4.2.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
4.2.4	Übereinstimmung der Planung mit Landesplanung	15
5	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	16
6	Hinweise	16

1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Oberbarnim beabsichtigt für den Ortsteil Ihlow mit der Klarstellungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Gleichzeitig ist beabsichtigt, nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen (Ergänzungssatzung).

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ihrer Ortslagen kommt die Gemeinde Oberbarnim der Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen in der Region leisten.

Mit der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in den noch vorhandenen Baulücken unterstützt werden, gleichzeitig soll die Möglichkeit der Bebauung einzelner Außenbereichsflächen eröffnet werden. Dabei wurden die Außenbereichsflächen so gewählt, dass mit ihrer Bebauung das Ortsbild verbessert und die vorhandene Erschließung (Straßen, Trinkwasserleitungen) effektiver genutzt wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat am 28. März 2011 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 2 BauGB können Satzungen miteinander verbunden werden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im Folgenden mit „**KES**“ abgekürzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat am 21. November 2011 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beraten, zur Offenlage und zur Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit Schreiben vom 06. Januar 2012 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Landesplanung gebeten. Diese wurden der Gemeinde Oberbarnim mit Schreiben vom 08. Februar 2012 mitgeteilt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage des Entwurfs mit Planzeichnung und Begründung erfolgte im Zeitraum vom 09.01.2012 bis 20.02.2012. Bürger äußerten sich nicht zum Entwurf der KES.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte mit Schreiben vom 06. Januar 2012. Von den beteiligten 20 TÖB gaben 16 TÖB eine Stellungnahme ab.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat in der Sitzung am 27. August 2012 die zum Entwurf vorgebrachten Belange abgewogen und die Erstellung der Satzungsfassung bestimmt.

Die wichtigsten Ergebnisse der Abwägung sind:

- Verzicht auf die Ergänzungsflächen E 3 und E 4 an der Reichenower Straße,
- Verkleinerung der Ergänzungsfläche E 5 an der Rechenberger Straße.

2 Arbeits- und Rechtsgrundlagen

Plangrundlage

Als Grundlage des Planes wurde die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Ihlow verwendet. Der reale Bestand an Gebäuden wurde mit Luftbildern und im Ergebnis eigener Begehungen abgeglichen.

Der Plan hat den Anspruch höchstmöglicher Genauigkeit, ist jedoch kein amtlicher Vermessungsplan und kann als solcher nicht verwendet werden. Für die Planzeichnung wurde der Maßstab 1:2.500 gewählt.

Es erfolgten zwei Begehungen der Örtlichkeit, eine im Frühjahr und eine Begehung im Frühsommer.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15. Mai 2009 (GVBl. II S. 186).

Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Innern: Verwaltungsvorschriften zur **Herstellung von Planunterlagen** für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch vom 3. September 1997 (Amtsbl. für Bbg. Nr. 40 vom 8. Oktober 1997).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 Nr. 28).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 175).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20).

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 Nr.15, S. 358) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Oktober 2011 (GVBl. I/11 Nr. 24).

Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

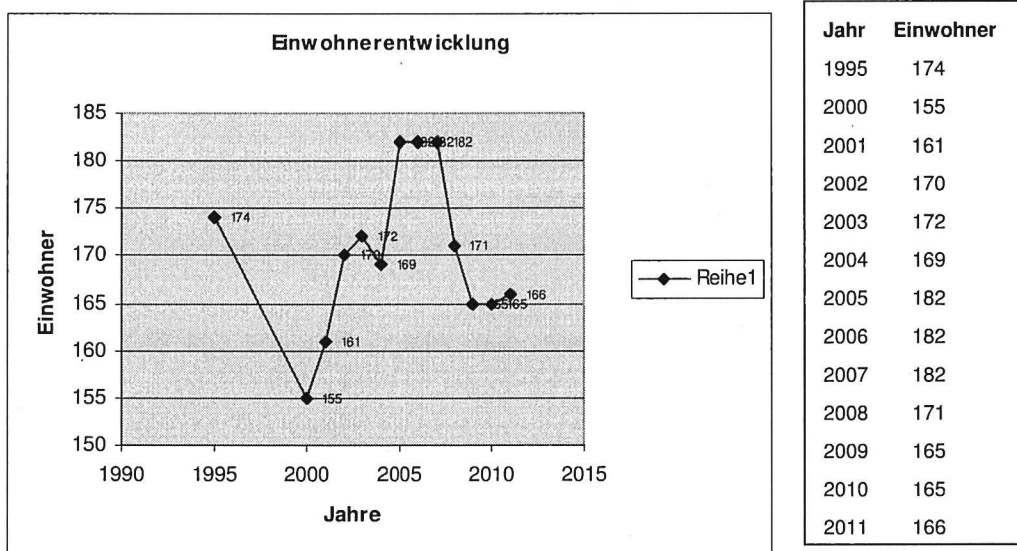
3 Grundlagen zu Plangebiet und Planvorhaben

3.1 Beschreibung des Plangebiets

Ihlow ist Ortsteil der Gemeinde Oberbarnim im Amt Märkische Schweiz im Landkreis Märkisch-Oderland.

Der Satzungsbereich umfasst die historisch gewachsene Dorflage mit den Straßen Ihlower Ring, Reichenberger Straße, Grunower Straße und Siedlung. Die Siedlungsstruktur von Ihlow, das erstmals im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnt wurde, entwickelte sich über mehrere Jahrhunderte bis zur heutigen Form. Auf einer Halbinsel, von den beiden Dorfteichen umgeben, erhebt sich majestätisch die spätromanische Kirche, einer der ältesten Sakralbauten auf dem Oberbarnim. In dem 1945 erneuerten Turm hängt eine um 1300 gegossene Glocke. Der alte Ortskern mit einigen noch erhaltenen und sehr schön restaurierten Bauernhöfen erstreckt sich an der Kirche und um die Dorfteiche. Südlich der Kreisstraße entwickelte sich ein großer Gutskomplex mit dem Schloss, einem ausgedehnten Wirtschaftshof und umgebenden Wohngebäuden. Am nördlichen und östlichen Ortsrand befinden sich jeweils landwirtschaftliche Anlagenstandorte.

Die Entwicklung der Bevölkerung im Ortsteil Ihlow war in den vergangenen Jahren rückläufig, stabilisierte sich allerdings in den letzten drei Jahren und steigt inzwischen auch wieder leicht an. In Ihlow lebten mit Stand vom 25.08.2011 166 Einwohner.



Ihlow liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ und hier am Rand der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“. Das Dorf Ihlow ist von allen Seiten von ausgedehnten Ackerflächen umgeben.

Ihlow befindet sich am Nordrand des Naturparks Märkische Schweiz.

Die Hauptverkehrserschließung der Ortslage bringt die Kreisstraße K 6414 (Grunower Straße, Reichenberger Straße), die eine Verbindung nach Strausberg (L 33) und Reichenberg (L 341) herstellt. Von dieser zweigt nach Norden die Kreisstraße K 6415 (Reichenower Straße) ab.

Von den Kreisstraßen aus erschließen die örtlichen Straßen Ihlower Ring, Am Park, Siedlung und Prädikower Weg das Dorf.

Die Trinkwasserversorgung wird im gesamten Ortsteil Ihlow zentral gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral mit Sammelgruben und Fäkalienfahrzeugen.

Die Erschließung mit Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen ist gesichert.

Der südliche Teil von Ihlow ist als Bodendenkmal geschützt. Dieses wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich nordöstlich der Ortslage (außerhalb des Kartenausschnitts).

Etwa zwei Drittel der Ortslage südlich der Reichenberger Straße und des Prädikower Weges sind in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Märkische Schweiz“ einbezogen.

Ihlow gehört zum Naturpark „Märkische Schweiz“.

Die Ortslage von Ihlow ist aber weder in ein FFH-Gebiet, noch in ein SPA-Gebiet einbezogen.

Während die weitere Umgebung der Ortslage von ausgedehnten Ackerflächen geprägt wird, ist das Dorf selbst sehr gut durchgrünt mit dem ehemaligen Schlosspark am westlichen Ortsrand und parkähnlichen Grünstrukturen rings um die drei Dorfteiche.

3.2 Erläuterung zum § 34 BauGB

Das Recht der Gemeinde auf Erklärung des Innenbereiches ist in § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauGB fixiert.

Klarstellungssatzung

Die Klarstellungssatzung erklärt durch die Lage der Grenzlinie den Innenbereich innerhalb der Grenzlinie. Die Gemarkungsfläche, welche nicht als Innenbereich ausgewiesen ist, ist damit Außenbereich. Die Klarstellung hat deklaratorische Wirkung, d.h. sie bietet keinen Entwicklungsansatz im größeren Maßstab, sondern stellt den vorhandenen baulichen Zustand unter Einbeziehung kleinerer Baulücken fest.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich wird in § 34 BauGB geregelt.

Kriterien der Klarstellung sind¹:

- Der Innenbereich endet grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude des Bebauungszusammenhangs – unabhängig von den Grundstücksgrenzen (§ 34 Rn 19).
- Eine Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich hängt nicht von Grundstücksgrenzen ab. Zu berücksichtigen sind vielmehr nur „äußerlich erkennbare, d.h. optisch wahrnehmbare Umstände“ (§ 34 Rn 17).
- Die tatsächlich vorhandene Bebauung ist maßgeblich für die Beurteilung der baulichen Prägung.
- Ein Bebauungszusammenhang ist dann gegeben, wenn „die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt“ (§ 34 Rn 8).

Ergänzungssatzung

In Form einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

¹ Brügmann u.a.: Kommentar zum Baugesetzbuch (Kohlhammer-Kommentar) Loseblattsammlung

Die prägende Wirkung der Umgebung auf die einbezogene Außenbereichsfläche umfasst daher grundsätzlich nur wenige Grundstücke (§ 34 Rn 124).²

Die Prägung des angrenzenden Bereiches (benachbarte, angrenzende oder gegenüberliegende Grundstücke) entsteht durch folgende Sachverhalte:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Diese Kriterien gelten entsprechend auch auf den Ergänzungsflächen.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zunächst immer dann mit einer geordneten Entwicklung vereinbar, wenn sie den Darstellungen des FNP nicht widerspricht. Der FNP enthält die Grundkonzeption der Planungsvorstellungen der Gemeinde. Läuft die Satzung dem FNP zuwider, ist sie in der Regel nichtig (§ 34 RN 127). Die Darstellungen des FNP sind also zu beachten.

Im § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 ist festgesetzt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist. Diese Forderung gilt bereits ab Inkrafttreten der Satzung. Folgende Fälle müssen beispielsweise bei Inkrafttreten der Satzung ausgeschlossen sein:

- bodenrechtliche Spannungen,
- fehlende Möglichkeit der Verkehrserschließung,
- fehlende Möglichkeit der Ver- oder Entsorgung,
- die Bildung von Hammergrundstücken,
- fingerartige Erweiterungen in die Landschaft.

Die Ergänzungsflächen müssen zwei wesentliche Kriterien erfüllen:

1. Sie müssen hinreichend durch das bauliche Gewicht der umgebenden Flächen geprägt sein.
2. Die Möglichkeit der Erschließung muss gegeben sein.

Die Erschließung gilt als gesichert, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Die Ergänzungsfläche muss an eine öffentlich gewidmete Straße oder einen gewidmeten Weg grenzen.
- Ein Wasseranschluss, die Abwasserentsorgung und der Stromanschluss müssen entweder vorhanden oder mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar sein.

² Brügmann u.a.: Kommentar zum Baugesetzbuch (Kohlhammer-Kommentar) Loseblattsammlung, Stand 2006

4. Begründung der Satzungsausweisungen

4.1 Begründung der Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Mit der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 legt die Gemeinde im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind:

1. bebaute Grundstücke; dazu zählen auch Grundstücke mit Wochenendhäusern mit entsprechend großem baulichen Gewicht,
2. unbebaute aber bebauungsfähige Grundstücke (Baulücken im engeren Sinne),
3. Freiflächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (stehendes oder fließendes Gewässer) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen, Straßen, Friedhöfe) einer Bebauung entzogen sind³.

Klargestellt werden in Ihlow folgende Siedlungsbereiche (vergleiche Planzeichnung):

- die historisch gewachsene Dorflage von der Reichenberger Straße beginnend und rings um die Dorfteiche mit dem ehemaligen Schlossbereich,
- die Bebauung beiderseits der Hauptstraße von Ost nach West,
- die Bebauung Richtung Norden sowie das komplette Gebiet der Siedlung.

Im Ergebnis der Klarstellung des Innenbereichs ist folgender Sachverhalt zu beachten:

Der Innenbereich umfasst im Ortsteil Ihlow ausschließlich Flächen eines Dorfgebiets (MD) gemäß § 5 BauNVO. Dort sind neben Wohngebäuden auch Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Bei Neuerrichtung von Gebäuden mit dem ausschließlichen Wohnzweck ist zu berücksichtigen, dass in Dorfgebieten Immissionen, insbesondere verursacht von der Landwirtschaft, zu dulden sind.

4.2 Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

4.2.1 Beschreibung der Ergänzungsflächen

Die Gemeinde Oberbarnim hatte im Ortsteil Ihlow in der Entwurfsfassung der KES fünf Ergänzungsflächen ausgewiesen, die zum Innenbereich erklärt werden. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf wird auf zwei Ergänzungsflächen gänzlich verzichtet und eine deutlich verkleinert.

Die Flächen sind in der Planzeichnung rot schraffiert. Nach Inkrafttreten der Satzung gelten für die Beurteilung von Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche die gesetzlichen Bestimmungen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

³ BVerwG Urt. v. 1.12.1972 – IV C 6.61 – BVerwGE 41, 227 = BauR 1974, 104 = DOV 1973, 347 = DVBl. 1973, 641 = NJW 1973, 1014 = BRS25 Nr. 35

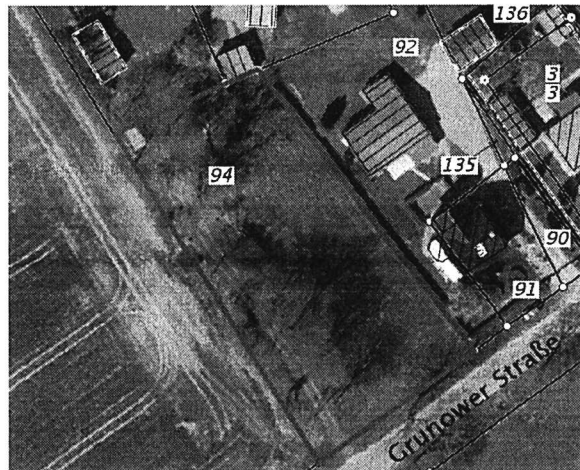
Ergänzungsfläche E 1 „Grunower Straße“

Die Fläche befindet sich an der Grunower Straße in Richtung Ortsausgang.

Die Ergänzungsfläche ist ortsüblich erschlossen bzw. ihre innere Erschließung kann bei Bebauungsvorhaben mit verhältnismäßigem Aufwand erfolgen.

Die Ergänzungsfläche erstreckt sich entlang der Grunower Straße mit einer Länge von etwa 38 m. Die Tiefe der Fläche beträgt etwa 52 m. Somit ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m².

Mit der Ergänzungsfläche wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil an dieser Seite begradigt.



Beide Straßenseiten sind bebaut, und die Ergänzungsfläche stellt eine Gleichstellung der Bebauung mit der anderen Straßenseite her.

Die bauliche Entwicklung der Ergänzungsfläche wird aus dem FNP der Gemeinde Oberbarnim, OT Ihlow abgeleitet, der diese Fläche als gemischte Baufläche darstellt.

Die Fläche wird bisher als Wiese und Gartenland genutzt, welche auf der westlichen Seite von einer Baumreihe begrenzt werden.

Entsprechend der umgebenden baulichen Vorprägung könnte eine Bebauung mit ein bis zwei Einfamilienhaus erfolgen.

Die Fläche ist über die Grunower Straße (Hauptstraße) erschlossen. Die innere Erschließung mit verschiedenen Medien ist ohne größeren Aufwand möglich, da die Fläche direkt an erschlossene Siedlungsbereiche angrenzt. Gegenwärtig eingesetzte Müllfahrzeuge (26 t) können die Abfallentsorgung über die Grunower Straße gewährleisten.

In geschützte Landschaftsstrukturen wird nicht eingegriffen, wenn die Baumreihe am westlichen Rand erhalten bleibt.

Die Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Märkische Schweiz“; eine Vereinbarkeitserklärung mit den Schutzziele des LSG wurde bei der zuständigen Behörde beantragt.

Ergänzungsfläche E 2 „Reichenower Straße“

Die Ergänzungsfläche schließt die Baulücke entlang der straßenbegleitenden Bebauung an der Reichenower Straße und rundet die bauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand ab. Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die Fläche befindet sich am Standort einer ehemaligen Landwirtsanlage. Dort steht noch eine alte Scheune.

Die Fläche ist etwa 100 m lang und 30 m tief, nimmt somit etwa 3.000 m² in Anspruch.

Es gibt Platz für 2-3 Einfamilienhäuser.



Der Anschluss der Fläche E 2 an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an weitere Medien ist mit geringem Aufwand möglich.

Schutzgebiete, geschützte Biotope o.a. schützenswerte Strukturen gibt es auf der Fläche nicht.

Ergänzungsflächen E 3 „Reichenower Straße Nordwest“ und E 4 „Reichenower Straße Nordost“

Auf die Festsetzung der Ergänzungsflächen wird aus folgenden Gründen verzichtet:

Beide Ergänzungsflächen erfüllen nicht die rechtlichen Anforderungen an Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,

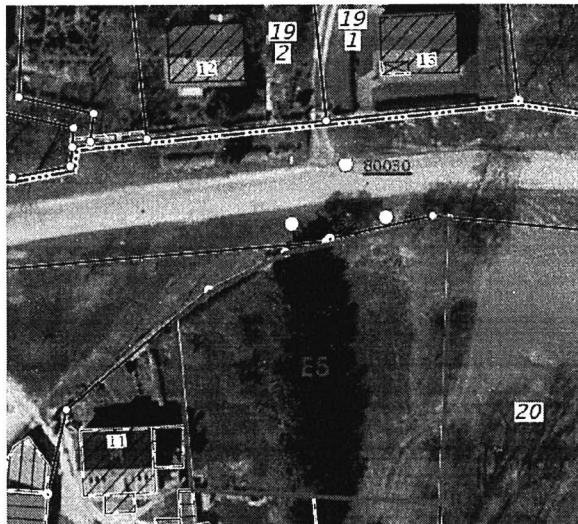
- es fehlt die notwendige bauliche Prägung der Umgebung – jeweils gegenüber auf der anderen Straßenseite ist keine Bebauung mit ausreichendem Gewicht vorhanden,
- eine ausreichende Verbindung zum klargestellten Innenbereich fehlt,
- es würde eine erhebliche und nachhaltige bandartige Entwicklung in den Raum entlang der Reichenower Straße begründet, für die es in Ihlow keinen städtebaulich begründbaren Bedarf gibt.

Ergänzungsfläche E 5 „Reichenberger Straße“

Die Fläche führt die Bebauung entlang der Reichenberger Straße weiter in Richtung Osten, Richtung Ortsausgang.

Auf die Einbeziehung eines Teils des östlich angrenzenden Flurstücks 20 in die Ergänzungsfläche wird verzichtet, da nur der in die Ergänzungsfläche einbezogene Teil des Flurstücks 88 mit einer gegebenen örtlichen baulichen Prägung begründet werden kann.

Die verbleibende Fläche hat eine Größe von etwa 1.750 m². Die Fläche trägt gegenwärtig Grünland und wird von einem Nadelbaumstreifen sowie einem östlich angrenzenden Laubgehölz geprägt.



An der Reichenberger Straße wurden Linden gepflanzt.

Der Anschluss der Fläche E 5 an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an weitere Medien ist mit geringem Aufwand möglich.

4.2.2 Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Im Gegensatz zu bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteilen wird auf bisherigen Außenbereichsflächen erstmalig eine bauliche Entwicklung ermöglicht. Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche gelten deshalb als Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz.

§ 15 BNatSchG besagt sinngemäß: Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Mit dem § 34 Absatz 5 Satz 3 BauGB ist auch durch das Baugesetzbuch vorgeschrieben, dass für Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange nach § 1a BauGB zu berücksichtigen sind.

§ 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB besagt sinngemäß: Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Im Sinne des § 15 BNatSchG ist ein Eingriff zunächst an der Stelle des Eingriffes, das heißt auf den Baugrundstücken auszugleichen. Ausgleichsflächen und -maßnahmen an anderer Stelle sind zulässig, müssen jedoch laut § 1a Absatz 3 Satz 2 und 3 BauGB vertraglich gesichert werden.

Der zu erwartende Eingriff auf den Ergänzungsflächen wird auch durch die Wertigkeit der dort bislang vorhandenen Biotope bestimmt. Für die betreffenden Flächen ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Für die Ergänzungsflächen wird festgesetzt :

1. Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in

- wassergebundener Decke,
- Fugenpflaster oder
- Rasengittersteinen auszuführen.

Mit dieser Festsetzung wird die Gemeinde Forderungen des Bodenschutzes und des Naturschutzes gerecht, wonach mit dem Boden sorgsam umgegangen und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden soll.

2. Da Ausgleichsflächen in Form von Entsiegelungsflächen nicht zur Verfügung stehen, werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- E1 Pro angefangene 150 m² der gesamten Grundstücksfläche werden wahlweise ein hochstämmiger Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt.
- E2 Es wird eine dreireihige Laubgehölzhecke an der Westseite gepflanzt. Damit wird entsprechend dem Charakter des Dorfes Ihlow ein harmonischer Übergang der Ortslage in die umgebende Landschaft gesichert.
- E5 Erhalt des Nadelholzstreifens sowie Erhalt und Ergänzung der Laubgehölzhecke an der Ostseite mit einer dreireihigen Ergänzungspflanzung.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

Da die Standorte eher trockenheitsgeprägt sind, werden vorgeschlagen:

Laubbäume

Quercus petraea (Traubeneiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Betula pendula (Sandbirke)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Ulmus laevis (Flatterulme)

Sträucher

Corylus avellana (Haselnuss)
C. monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa corymbifera (Heckenrose)
Salix caprea (Salweide)

außerdem

Obststräucher

Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rubus idaeus (Himbeere)

Obstbäume (Hochstamm)

Malus domestica (Kultur-Äpfel)
Prunus avium-kultivare (Süßkirsche)
Prunus domestica (Kulturpflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Pyrus communis (Kulturbirne)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)

Außerdem erfolgen Festsetzungen zur Qualität der Pflanzungen:

Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen, bei Obstbäumen sind Hochstämme zu verwenden.

Sträucher sind relativ dicht – ein Strauch pro Quadratmeter – sowie zweimal verschult und mit einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen.

Damit soll gesichert werden, dass mit den Pflanzungen ein angemessener Ausgleich geschaffen wird.

3. Als Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt,

- Ergänzungsfläche E 1: Die Baumreihe am westlichen Rand, bestehend aus Ahorn und Linden, bleibt erhalten.
- Ergänzungsfläche E 5: Der auf dem Gelände vorhandene Nadelholzstreifen ist zu erhalten.

4.4.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Ergänzungsfläche E 1

Bei der Kalkulation des voraussichtlichen Versiegelungsgrades wird von einer ortsüblichen Grundflächenzahl von 0,3 für Einzel-Wohnhäuser ausgegangen, d.h. von 1.000 m² Grundstücksfläche dürfen maximal 300 m² mit baulichen Anlagen unterschiedlicher Art (Wohnhaus, Nebengebäude, Zuwegung) überbaut werden.

Schutzgut	Bestand	Eingriff durch Baumaßnahme	Kompensation	Verbleibende Wirkung
Boden	unversiegelt	Versiegelung maximal 600 m ² .	Ein Ausgleich ist nicht möglich.	Bodenversiegelung dauerhaft
Grundwasser	grundwasserferner Standort	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Teilflächen.	Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.	gering
Oberflächen-gewässer	keines	Keine Beeinträchtigung.	nicht erforderlich	keine
Klima/Luft	Frischluftezufuhr gewährleistet	Keine erhebliche Beeinträchtigung.	nicht erforderlich	keine
Biotope und Arten	Garten- und Grünland, genutzt, wertvoller Altbaumbestand	Veränderung der Nutzungsstruktur des Grundstücks Geschützte Arten im Altbaumbestand sind nicht auszuschließen	Vermeidungsmaßnahme: Erhalt des Altbaumbestands Ersatzpflanzung: Pro angefangene 150 m ² der gesamten Grundstücksfläche ist wahlweise ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen	gering
Landschafts- und Ortsbild	Gartenland mit erholungsgartentypischem Gehölzbestand	geringfügig	Bauliche Bindung an die umgebende ortsübliche Bebauung (Einfamilienhäuser)	gering
Fazit: Bei Beachtung aller Vermeidungsmaßnahmen, entstehen keine nennenswerten Konflikte bei der Erschließung der Ergänzungsfläche E1.				

Ergänzungsfläche E 2

Bei der Kalkulation des voraussichtlichen Versiegelungsgrades wird von einer möglichen Grundflächenzahl von 0,6 ausgegangen, dort entsprechend eines Mischgebiets neben Wohnhäusern auch Bauten für nichtstörendes, dorftypisches Gewerbe zulässig wären.

Schutzgut	Bestand	Eingriff durch Baumaßnahme	Kompensation	Verbleibende Wirkung
Boden	unversiegelt	Versiegelung maximal 1.800 m².	Ein Ausgleich ist nicht möglich.	Bodenversiegelung dauerhaft
Grundwasser	grundwasserferner Standort	Geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Teilflächen.	Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.	gering
Oberflächen-gewässer	keines	Keine Beeinträchtigung.	nicht erforderlich	keine
Klima/Luft	Frischlufzufuhr gewährleistet	Keine erhebliche Beeinträchtigung.	nicht erforderlich	keine
Biotop und Arten	Grünland und Ruderalflächen, Vereinzelt Gehölzaufwuchs an den Gebäuden	Veränderung der Nutzungsstruktur des Grundstücks Geschützte Arten wurden nicht festgestellt	Ersatzpflanzung: Pflanzung einer dreireihigen Laubgehölzhecke an der Westseite des Grundstücks.	gering
Landschafts- und Ortsbild	Gartenland mit erholungsgartentypischem Gehölzbestand	geringfügig	Bauliche Bindung an die umgebende ortsübliche Bebauung, angepasste Wohn- oder Gewerbebauten	gering
Fazit: Es entstehen keine nennenswerten Konflikte bei der Erschließung der Ergänzungsfläche E2.				

Ergänzungsfläche E 5

Bei der Kalkulation des voraussichtlichen Versiegelungsgrades wird von einer ortsüblichen Grundflächenzahl von 0,3 für Einzel-Wohnhäuser ausgegangen, d.h. von 1.000 m² Grundstücksfläche dürfen maximal 300 m² mit baulichen Anlagen unterschiedlicher Art (Wohnhaus, Nebengebäude, Zuwegung) überbaut werden.

Schutzgut	Bestand	Eingriff durch Baumaßnahme	Kompensation	Verbleibende Wirkung
Boden	unversiegelt	Versiegelung maximal 525 m ² .	Ein Ausgleich ist nicht möglich.	Bodenversiegelung dauerhaft
Grundwasser	grundwasserferner Standort	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Teilflächen	Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück	gering
Oberflächen-gewässer	keines	keine Beeinträchtigung	nicht erforderlich	keine
Klima/Luft	Frischluftezufuhr gewährleistet	Keine erhebliche Beeinträchtigung	nicht erforderlich	keine
Biotope und Arten	Garten- und Grünland, teils ungenutzt, Nadelbaumstreifen, Laubgehölzhecke am östlichen Rand	Veränderung der Nutzungsstruktur des Grundstücks Baumbrütende Singvogelarten sind zu erwarten	Erhalt des Nadelholzstreifens Erhalt der Laubgehölzhecke Pflanzung einer 3-reihigen Laubgehölzhecke an der Ostseite zur Erweiterung der Laubgehölzhecke	gering
Landschafts- und Ortsbild	Gartenland mit erholungsgartentypischem Gehölzbestand	geringfügig	Bauliche Bindung an die umgebende ortsübliche Bebauung (Einfamilienhäuser)	gering
Fazit: Es entstehen keine Konflikte bei der Ergänzungsfläche E 5, wenn die Gehölzstreifen erhalten bleiben und erweitert werden.				

4.2.4 Übereinstimmung der Planung mit der Landesplanung

Durch die beabsichtigte Klarstellungssatzung werden Belange der Raumordnung nicht berührt; der beabsichtigten Ausweisung der Ergänzungsflächen stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen⁴.

Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes kann bestätigt werden⁵.

Es ist die Absicht zu erkennen, durch die Ausweisung neuer Ergänzungsflächen die künftige bauliche Entwicklung auf die Sanierung und den Ordnungserhalt der Planquartiere auszurichten und sich dabei auf Verdichtungen und Abrundungen im Ort zu konzentrieren.

⁴ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Schreiben zur Mitteilung der Ziele der Raumordnung vom 08.02.2012

⁵ Landesamt für Bauen und Verkehr, Schreiben vom 13.02.2012

5 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich der KES für den Ortsteil Ihlow befindet sich das Bodendenkmal „Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit“.

Das Bodendenkmal wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Abgrenzung wurde aus dem FNP-Entwurf für die Gemeinde Ihlow entnommen.

Bei baulichen Vorhaben im Bereich des Bodendenkmals, bei denen in den Boden eingegriffen wird, – das betrifft den gesamten Bereich südlich der Grunower und der Reichenberger Straße – sind die Bestimmungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

Sonstiger Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landes Brandenburg mit Stand vom 31.12.2011 sind im Ortsteil Ihlow folgende Baudenkmale und sonstige Denkmale gelistet:

1. Gutsanlage mit der Postanschrift Ihlower Ring 1 – 9 sowie Reichenberger Straße 6, bestehend aus Herrenhaus, Speicher mit Remise und Stall, Gutshof mit Brennerei, Scheune mit Kartoffelkeller, Stallgebäude und Verwalterhaus, Gutsarbeiterhäusern sowie Gutspark mit Familiengrabstelle derer von Bredow.
2. Dorfkirche Ihlower Ring 20.

Landschaftsschutz

Der südliche Teil des Dorfes Ihlow liegt im 1990 festgesetzten LSG „Naturpark Märkische Schweiz“.

Im Geltungsbereich der KES Ihlow wird die Grenze des LSG, die dem Prädikower Weg und der Reichenberger Straße folgt, gekennzeichnet.

Altlastenverdachtsfläche - Altstandort

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland⁶ informiert darüber, dass sich im Geltungsbereich der KES Ihlow eine Altlast befindet. Es handelt sich um den „Alten Gutshof mit Tankstelle“ (Reg.-Nr. 0245643097) auf den Flurstücken 56/1, 56/2, 54, 55, 137 der Flur 7 der Gemarkung Ihlow.

Gutachten o.ä. zur Belastungssituation des Bodens liegen derzeit nicht vor.

Die Altlast wird entsprechend der mitgeteilten Koordinaten in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen jeglicher Art auf der Altlast- bzw. Altlastverdachtsfläche nur mit Zustimmung und in Absprache der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu erfolgen haben.

6 Hinweise

Hinweis der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde⁶

Generell ist im gesamten Satzungsbereich ist zu beachten, dass nach §§ 29 Abs.3 und 31 Abs.1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

⁶ Landkreis Märkisch-Oderland, Schreiben vom 16.02.2012

Hinweis des Fachbereichs Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz⁷

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

Hinweis zur Kampfmittelbelastung⁸

Für den Bereich der KES ist seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nur eine pauschale Einschätzung möglich. Es wird davon ausgegangen, dass in Teilen des Planungsbereiches eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Hinweis zur Elektroenergieversorgung⁹

Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes der EON edis AG bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der EON edis AG. Bei weiteren Planungen (Bauplanung und –genehmigung) sind die notwendigen Unterlagen von EON edis anzufordern.

Hinweis zur Gasversorgung¹⁰

Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“.

Vor Beginn von Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung gibt EWE für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschnitte mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zum vorhandenen Ortsnetz und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung der Leitungen und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.

Die neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d.h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. EWE bietet die Erstellung von Planungen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung an. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. problemlos durchgeführt werden können. Es wird die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster empfohlen. Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden und der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen Lösungen gefunden werden, um diese Ar-

⁷ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost, Schreiben vom 13.02.2012

⁸ Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.01.2012

⁹ EON edis AG, Schreiben vom 16.01.2012

¹⁰ EWE Aktiengesellschaft, Schreiben vom 16.01.2012

beiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z.B. Schieber) entsprechend der Vorgaben der EWE zu sichern.

Es ist bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschleißbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.